

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Antonio Ruffino

**Relazione
di
Consulenza Tecnica d'Ufficio**

R.G.E. n. 343/24

contro

Ing. Francesco Bracciolini

Via Marco Partipilo, 16 Bari

Cell. 338.8642365

f.bracciolini@tiscali.it

francesco.bracciolini5448@pec.ordingbari.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dott. Antonio Ruffino

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da

in danno di

ANNA

R. Gen. Esec n. 343/24

1.Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Bracciolini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.A5448, nominato dal G.E. Dott. Antonio Ruffino, quale Esperto Stimatore, nel procedimento indicato in epigrafe, ha prestato giuramento ed accettato l'incarico telematicamente il giorno 12 ottobre 2024.

2. Controlli preliminari

Esaminati gli atti della procedura esecutiva si precisa che:

- il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco;
- detta certificazione risale sino ad un atto trascritto in data 15/02/2007 a seguito di Atto Amministrativo di Certificato di Denunciata Successione, Ufficio del Registro di Bari del 20/04/2001 al n.85 vol.71;
- i dati catastali attuali e storici sono indicati in detta certificazione;

- non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto ha proceduto all'immediata acquisizione dello stesso corredato delle eventuali relative note (vedi All.B).

3. Accesso ai beni e svolgimento operazioni peritali

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire n. 3 sopralluoghi (vedi All.A) presso il bene pignorato.

- 1) Mediante comunicazione a mezzo raccomandata A/R effettuata dall'avv. Emilio Curci, quale custode nominato per la procedura in oggetto, in data 16/11/2024 il sottoscritto si recava in Bari alla via Giovanni Bovio al civico 118. Giunto sul posto, alle ore 12:00 trovava sui luoghi l'avv. Emilio Curci quale custode giudiziario del bene pignorato. Dopo aver effettuato diversi tentativi con il fine di poter accedere al bene, si decideva, di concerto con il custode nominato, di rinviare l'inizio delle operazioni peritali non essendoci nessuno che potesse concedere l'accesso all'unità immobiliare.
- 2) Premesso che in data antecedente, precisamente il 28 aprile 2025, l'avv. Curci provvedeva ad effettuare un ulteriore tentativo di accesso non andato a buon fine. Stessa data lo stesso provvedeva con il fabbro, nella persona del sig. -----, ad effettuare l'accesso forzoso autorizzato dal G.E. con provvedimento del 21 gennaio 2025 terminato poi con la sostituzione della serratura della quale lo stesso avvocato Curci deteneva le chiavi.
- 3) In data 02 maggio 2025, il CTU, congiuntamente all'avv. Emilio Curci nella sua qualità di custode giudiziario nominato nella procedura esecutiva, si recava sui luoghi. Anche in tale circostanza non è stato possibile accedere ai luoghi in quanto veniva rilevato che la serratura era stata nuovamente sostituita, per cui non è stato possibile dare corso all'avvio delle operazioni peritali, motivo per cui le stesse venivano rinviate a data da destinarsi.

4) In data 18 ottobre 2025, il CTU, congiuntamente all'avv. Emilio Curci quale custode giudiziario, alle ore 9:00 si recava sui luoghi interessati dal procedimento di esecuzione immobiliare siti alla via Giovanni Bovio al civico 118 in Bari. In tale circostanza veniva effettuato l'accesso al bene per il tramite del fabbro che nuovamente sostituiva la serratura della porta di accesso. In tale circostanza il C.T.U. eseguiva i rilievi visivi, metrici e fotografici di tutti gli ambienti che compongono i beni oggetto di pignoramento. Alle ore 9:50 circa, compariva la sig.ra ----- quale proprietaria del bene. Alle ore 10:15 circa, il custode consegnava le nuove chiavi alla sig. ----- ed il CTU e, ritenendo di aver acquisito dati sufficienti per l'espletamento dell'incarico ricevuto, chiudeva le operazioni peritali.

Il sottoscritto, nell'effettuare il controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati, ha svolto la sua attività peritale presso: Ufficio Tecnico Erariale, Ufficio Tecnico del Comune di Bari, nonché attraverso contatti con quanti potessero fornire informazioni utili per l'espletamento dell'incarico.

I beni oggetto della Procedura di Esecuzione Immobiliare, sono riportati sul verbale di pignoramento contro "-----", a favore di "PRISMA SPV SRL" trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari ai nn. 41226/31592 del 08/08/2024.

3.RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

3.1 Identificazione dei beni

A) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Bari al foglio 25; particella 707 sub 36; categoria A/3; classe 6; consistenza 4,5 vani; superficie catastale totale 58mq; totale escluse aree scoperte 57mq; rendita

€871,52; Via Giovanni Bovio n.118; piano 2 (vedi All.C-D). Confinante a nord con via Bovio; a sud con altra proprietà; a ovest con altra proprietà; a est con altra proprietà.

Intestato a:

- ----- nata a Napoli (NA) il 12/10/1968 - proprietà per 1/1 – c.f.: -----.

3.2 Sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento appartiene ad uno stabile sito alla via G. Bovio in Bari, edificio oggetto di 2° e 3° piano realizzati per sopraelevazione intorno all'anno 1955. All'immobile cui appartiene il bene si accede attraverso un portone prospiciente via Bovio. Il corpo di fabbrica ha una forma irregolare, ed è composto da tre piani oltre il piano terra. La struttura dell'immobile risulta composta da travi e pilastri ed orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento. Il prospetto dell'edificio è rivestito con pitturazione al quarzo di colore grigio chiaro, i balconi sporgenti rispetto al filo del fabbricato presentano ringhiere in metallo di colore chiaro. Lo stabile non è dotato di ascensore. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile si presenta in buone condizioni.

A) Unità immobiliare: foglio 25 – part. 707 - sub 36

L'accesso dell'unità immobiliare è al secondo piano con porta d'ingresso non del tipo blindato, a sinistra per chi sale le scale. Il bene è costituito da un ingresso che separa la zona dove sono ubicati, a destra avendo la porta di ingresso alle spalle, cucina e bagno con soppalco al quale si accede dalla cucina, dalla zona a sinistra avendo la porta di ingresso alle spalle, due camere una delle quali dotata di balconcino prospiciente via Bovio ed un piccolo ripostiglio (vedi All.E-F). Inoltre, l'unità immobiliare è dotata di un ammezzato al quale si accede dal

pianerottolo di riposo che separa il piano primo dal piano secondo, destinato a deposito di masserizie, attraversato da tubi in polietilene che costituiscono una servitù di passaggio e presenta un'altezza pari a circa ml 1,35. La copertura dei locali dell'unità immobiliare è realizzata con soffitti piani e lisci.

- *Finiture interne*: la pavimentazione è realizzata con marmette di cemento con battiscopa di marmo grigio non ad essa abbinato. Il bagno è realizzato con rivestimento in piastrelle di ceramica su tutte le pareti mentre la cucina è realizzata con rivestimento in piastrelle di ceramica su tutte le pareti sino ad un'altezza pari a circa ml 1,50. La finitura delle pareti degli ambienti è realizzata con pitturazione di colore chiaro e carta da parati, i soffitti si presentano lisci ed anch'essi tinteggiati di colore bianco.

- *Serramenti*: la porta d'ingresso all'unità immobiliare non è blindata ed è a due battenti, mentre le porte interne sono in legno laccato bianco e sono dotate di inserti in vetro. Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro semplice, dotati di scuri e di persiane in legno laccati di colore bianco.

- *Servizi igienici*: Il bagno presenta al suo interno wc, bidet, lavabo e doccia.

- *Superfici esterne*: l'unità immobiliare non è dotata di superfici esterne ad eccezione del piccolo balconcino prospiciente via Bovio.

- *Impianti presenti*:

- idrico-sanitario per distribuzione di acqua riscaldata;
- riscaldamento dismesso ma con radiatori in ghisa in loco;
- elettrico obsoleto per cui da adeguare alla normativa vigente il cui costo si stima pari a circa 250 euro/mq;
- impianto TV.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare complessivamente è risultato discreto. La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (vedi All.E), risulta essere:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI NETTE
Ingresso	mq 4,70
Camera 1	mq 10,89
Ripostiglio	mq 1,19
Camera 2	mq 17,71
Cucina	mq 7,62
Bagno	mq 4,62
Soppalco (25%di 4,00mq)	mq 1,00
Amezzato (25%di 2,98mq)	mq 0,75
TOTALE	mq 48,48

CONTEGGI SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE	
Superficie netta	48,48 mq
Superficie balconi	2,07mqx1/4=0,52 mq
Superficie lorda/commerciale 48,48mqx20%=9,70mq	48,48mq+9,70mq=58,18mq
Superficie commerciale	58,18mq+0,52mq=58,70mq

3.3 Indicazione data inizio costruzione

Il bene, precedentemente realizzato, è stato oggetto di sopraelevazione del 1953.

3.4 Verifica regolarità edilizia

Il sottoscritto ha potuto verificare personalmente la regolarità edilizia ed urbanistica del bene presentando istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari. A seguito di tali ricerche, è stato reperito il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale rilasciato in data 11 luglio 1952 con allegato stralcio di elaborato grafico del progetto di "sopraelevazione di un piano in via Bovio 118" (vedi All.G). Il CTU ha potuto reperire, inoltre, la Licenza di Costruzione n. 567 del 21 giugno 1956 intestata a ----- che veniva concessa a seguito di presentazione del progetto di sopraelevazione del 2°

e 3° piano. Si evidenzia che nell'elaborato grafico sono state riportate a mano delle annotazioni e delle modifiche grafiche alle quali non risulta sia succeduta alcuna pratica edilizia. Dalla cronologia compilata risulta che le attività edilizie sono state terminate in data 26 luglio 1957 (vedi All.G). Inoltre, è stato reperito il certificato di Collaudo redatto dall'ing. Nicola Monaco in data 04 dicembre 1956 (vedi All.H) e l'autorizzazione di abitabilità del 26 luglio 1957 a firma del prof. Avv. Pasquale Del Prete (vedi All.I).

3.5 Certificato di Destinazione Urbanistica

Non ci sono terreni oggetto di pignoramento.

3.6 Identificazione catastale dei beni

A) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Bari al foglio 25; particella 707; sub 36; categoria A/3; classe 6; consistenza 4,5 vani; superficie catastale totale 58mq; totale escluse aree scoperte 57mq; rendita €871,52; Via Giovanni Bovio n.118; piano 2 (vedi All.C-D).

3.7 Comproprietari

Il bene risulta intestato alla sig.ra -----.

3.8 Esatta provenienza dei beni immobili

I beni oggetto della presente relazione, secondo quanto riportato nella certificazione notarile e nel ventennio è stato oggetto dei seguenti trasferimenti:

- Atto Amministrativo di Certificato di Denunciata Successione, Ufficio del Registro di Bari del 22/01/2009 al n.124 vol.2009, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 19/03/2009 al n.7767 di formalità; in favore di -----, nata a Napoli il 12/10/1968 per 1/2 di piena proprietà; contro -----, nata a Cassano delle Murge il 20/08/1932 per 1/2 di piena proprietà e deceduta il 24/02/2008;

- Accettazione tacita di eredità Notaio Michele Labriola del 28/06/2012 rep.45574/16074, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 13/07/2012 al n.21019 di formalità;
- Atto Amministrativo di Certificato di Denunciata Successione, Ufficio del Registro di Bari del 20/04/2001 al n.85 vol.71, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 15/02/2007 al n.7153 di formalità; in favore di -----, nata a Napoli il 12/10/1968 per 1/2 di piena proprietà e -----, nata a Cassano delle Murge il 20/08/1932 per 1/2 di piena proprietà; contro -----, nato a Santeramo in Colle il 02/02/1924 per 1/1 di piena proprietà e deceduto il 02/11/2000;
- Accettazione tacita di eredità Notaio Michele Labriola del 28/06/2012 rep.45574/16074, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 13/07/2012 al n.21018 di formalità.

Sulla scorta dei dati rivenienti dalla certificazione notarile in atti prodotta dal creditore precedente, risulta che vi sono le seguenti formalità che insistono sul bene e per le quali dovrà essere disposta la cancellazione a seguito della vendita:

- Ipoteca volontaria n.3997 del 12/09/2012 in favore di Unicredit spa sede Roma C.F.00348170101, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in via Specchi n.16 Roma) e contro: -----, nata a Napoli il 12/10/1968; per Euro 103.350,00 di cui Euro 68.900,01 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Ernesto Fornaro, in data 11/09/2012 rep.184075/32173;
- Trascrizione: - Pignoramento Immobiliare n.31592 del registro particolare del 08/08/2024 favore: Prisma SPV srl sede Roma C.F.05028250263, (Domicilio ipotecario eletto: Avv. Salvatore Giammaria, via Garruba n.57 Bari) e contro:

-----, nata a Napoli il 12/10/1968, Pubblico Ufficiale: Unep Corte D'Appello di Bari, in data 15/07/2024 rep.7065.

3.9 Immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico

Come si evince dall'elaborato n. 6.3 "*Struttura antropica e storico-culturale*" – 6.3.1 "*Componenti culturali e insediative*" redatto dalla regione Puglia e facente parte del Piano Paesaggistico Territoriale D.G.R. n. 2439 del 21/12/2018, il bene non è gravato da censo, livello o uso civico in quanto ubicato in area definita "*Città consolidata*".

3.10 Valore dell'immobile pignorato

Per individuare il più probabile valore di mercato, allorché si tratti di valutare, come è in questo caso, beni che possono avere una reale collocazione sul mercato, il criterio più comune da adottare è quello detto di "stima sintetico-comparativa". Detto criterio consiste, in pratica, in una raccolta di dati relativi ai prezzi formatisi sul mercato relativi a beni assimilabili a quello oggetto della valutazione con la seriazione statistica reperita. Inoltre, detta valutazione è stata ulteriormente comparata con le quotazioni del Borsino Immobiliare riferite a febbraio 2026 e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) riferite al primo semestre del 2025.

LOTTO UNICO

A) Unità immobiliare: foglio 25 – part. 707 - sub 36

Valore di mercato (V_m) dell'unità immobiliare – Il valore richiesto è determinato a mezzo di una funzione di primo grado i cui coefficienti (k_i) in grado di meglio parametrizzare il legame costi/proprietà, come già detto, risultano essere i seguenti:

(k_1) – Coefficiente di illuminazione –

Assume valore unitario quando il rapporto di illuminazione di ogni vano assume valori regolamentari.

Per l'unità immobiliare che si sta stimando, tutti gli ambienti risultano possedere buone caratteristiche di illuminazione naturale ad eccezione dell'ingresso. Il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_1) = 0,99$

(k_2) – Coefficiente di qualità degli impianti –

Assume valore unitario quando gli impianti risultano realizzati a regola d'arte e secondo le norme di legge.

Considerando l'anno di costruzione e la mancanza delle certificazioni relative agli impianti, il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_2) = 0,90$

(k_3) – Coefficiente planimetrico –

Assume valore unitario quando la planimetria dell'unità immobiliare è tale da non presentare ambienti non compatibili in comunicazione diretta senza disimpegno.

Considerata la planimetria dell'immobile, la distribuzione degli ambienti e la loro destinazione, il corrente coefficiente assume valore pari $(k_3) = 0,98$

(k_4) – Coefficiente di ventilazione –

Assume il valore unitario quando tutti gli ambienti, con esclusione dei disimpegni e dei ripostigli risultano provvisti di ventilazione diretta e quando l'intero immobile risulta provvisto di ventilazione trasversale.

Vista la planimetria dell'immobile e da quanto è risultato dal sopralluogo, il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_4) = 1$

(k_5) – Fattore di eleganza dell'immobile –

Assume il valore unitario quando il prospetto del fabbricato risulta provvisto di elementi di elegante fattura.

Considerata la destinazione dell'unità immobiliare e l'importanza che tale parametro ha sulla richiesta di mercato a cui, generalmente, il relativo costo si adegua, il corrente coefficiente assume pari a $(k_5) = 0,95$

(k_6) – Fattore di abitabilità dell'alloggio –

Assume il valore unitario quando i parametri tecnici ed igrometrici di tutte le stanze dell'unità immobiliare sono tali da impedire la formazione della condensa, quando esiste un buon isolamento acustico e quando le dimensioni delle stanze sono compatibili con le relative destinazioni d'uso.

Durante il sopralluogo effettuato per rilevare le dimensioni e le caratteristiche dei vani non sono stati osservati fenomeni di umidità; un buon isolamento acustico ed anche le dimensioni delle stanze risultano, in generale, compatibili con le relative destinazioni d'uso.

Per quanto detto il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_6) = 1$

(k_7) – Coefficiente di servitù –

Assume il valore unitario quando l'unità immobiliare è priva di servitù che possono limitare il normale godimento.

Il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_7) = 1$

(k_8) – Coefficiente di piano –

Assume il valore unitario quando l'unità immobiliare è ubicata ad un'altezza che non limita la vista e che rende il bene meno soggetto ad effrazioni. L'immobile oggetto di stima costituisce un'unità immobiliare appartenente ad un edificio, il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_8) = 1$

In seguito ad informazioni assunte presso operatori economici locali e comparando detti valori con quelli reperiti presso il Borsino Immobiliare riferiti a febbraio 2026 e reperiti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari

dell' Agenzia delle Entrate (OMI) riferite al primo semestre del 2025, per beni aventi caratteristiche simili a quello peritato, valori di mercato compresi tra 1.250,00€/mq e 1.450,00€/mq

- sup. commerciale: 58,70mq

si ottiene:

$$(V_{\text{imm}}) = \text{mq } 58,70 \times \text{€ } 1.350,00 \cong \text{€ } 79.245,00$$

ai quali applicando i coefficienti (k_i) si ottiene:

$$(V_{\text{imm}}) = [(0,99 \times 0,90 \times 0,98 \times 1 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 1) \times \text{€ } 79.245,00] \cong \text{€ } 65.750,00$$

Al valore ricavato dalla stima viene decurtato l'importo comunicato dall'amministratore pro-tempore sig. -----, di cui meglio specificato al successivo punto 3.12, per cui si ottiene:

$$65.750,00 - 3.796,97 \cong 61.953,00$$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: € 61.953,00 – 15% \cong € 52.660,00

Il valore del lotto risulta pari a: € 52.660,00

3.11 Lotto

Si è predisposta e si allega separatamente apposita descrizione sintetica di un unico lotto.

Lotto unico:

A) Unità immobiliare

- valore € 52.660,00;

- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 58,70;

- confinante a nord con via Bovio; a sud con altra proprietà; a ovest con altra proprietà; a est con altra proprietà.

3.12 Stato di possesso dei beni

Il bene è risultato occupato dall'esecutata sig.ra -----.

A seguito di indagini conoscitive il sottoscritto C.T.U. richiedeva all'amministratore pro-tempore sig. ----- comunicazione in merito alla gestione condominiale dei beni oggetto di pignoramento (vedi All.L). In data 04/03/2026 il sottoscritto riceveva nota pec nella quale veniva esplicitata la situazione debitoria della sig.ra ----- . La quota ordinaria mensile da corrispondere all'amministratore condominiale risulta pari a € 52,00. Si evidenzia che, sulla base della documentazione trasmessa dall'amministratore condominiale, l'esecutata risulta debitrice nei confronti del condominio nell'anno 2025, per un importo pari a € 3.640,97. Inoltre, la sig.ra ----- è risultata essere debitrice di nr. 3 mensilità maturate da gennaio 2026 a marzo 2026 pari a € 156,00. A seguito dei dati raccolti, alla data del 04/03/2026, la sig.ra ----- è risultata debitrice dell'importo pari a €3.796,97 che si è provveduto a defalcare dall'importo di stima. Si precisa, altresì, che *“non ci sono spese straordinarie deliberate e non ci contenziosi in atto”* così come si evince dal documento allegato.

3.13 Procedura espropriativa di pubblica utilità

Il bene non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CONCLUSIONI

Si precisa che il sottoscritto nelle valutazioni ha tenuto conto delle peculiarità dei beni oggetto di pignoramento. Si è predisposta e si allega separatamente, apposita documentazione richiesta nei quesiti posti dal Giudice.

Tanto si doveva, ad espletamento dell'incarico assegnato, fermo restando la disponibilità per qualsiasi necessità o chiarimento ulteriore.

Bari, lì 08 marzo 2026

Il C.T.U.

ing. Francesco Bracciolini